l'an prochain. La tendance positive des facteurs démographiques et économiques fondamentaux, conjuguée à l'élan imprimé par les grands travaux récemment annoncés, continuera à stabiliser les perspectives du marché de l'habitation de la région de St. John's.

Marché de la revente

Repli attendu des ventes S.I.A.®

Après avoir affiché des niveaux records pendant plusieurs années dans la région de St. John's, les ventes de logements existants par l'entremise du S.I.A.® devraient modérer un peu leur rythme en 2009 et 2010. Selon les prévisions, elles s'élèveront à 3 450 cette année, comparativement à 3 835 l'an passé, et à 3 575 en 2010. Étant donné que de nombreuses habitations neuves sont vendues par le truchement du S.I.A.®, la vigueur de la construction résidentielle aura un effet bénéfique sur le total des transactions S.I.A.® durant la période de prévision. L'an dernier, le marché de l'habitation a connu une activité sans précédent qui favorisait les vendeurs : le nombre des transactions a été supérieur à la normale, le stock, c'est-à-dire les inscriptions courantes, était très bas et le prix moyen s'est accru de 20 %. Toutefois la situation s'est améliorée pour les acheteurs, car la diminution des ventes a fait augmenter le stock et a ralenti quelque peu l'ascension des prix. À ce jour, le nombre d'inscriptions courantes est d'environ 35% supérieur à celui de la période correspondante en 2008. Comme on s'attend à ce que la demande reste vigoureuse durant la période à l'étude, les ventes demeureront nombreuses en 2009 et 2010, mais un peu en deçà des récents niveaux records. Si les acheteurs sont de plus en plus favorisés par un marché de la revente en meilleur équilibre, cette conjoncture crée des difficultés à certains vendeurs, car les habitations les plus coûteuses trouvent moins facilement preneurs et beaucoup d'autres font l'objet d'offres inférieures au prix d'inscription. La multiplication des inscriptions aide les acheteurs à trouver le logement qu'ils cherchent et, dans certains cas, les détourne du marché du neuf, plus cher. L'écart grandissant des prix joue en faveur du marché de la revente et devrait pousser davantage d'accédants à la propriété vers la fourchette la moins coûteuse des habitations existantes.

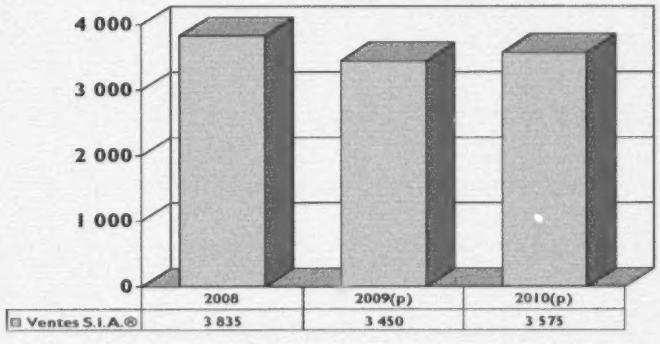
Le marché de la revente perd de son dynamisme

Après avoir favorisé les vendeurs pendant trois ans, le marché de la revente de St. John's s'est rééquilibré en 2005, mais cet équilibre s'est rompu moins d'un an plus tard, car l'effet du nombre record de ventes a été neutralisé par une augmentation des inscriptions courantes en 2006, de sorte que l'offre a atteint un niveau inégalé depuis 1999. Le marché de la revente s'est ainsi trouvé à avantager les acheteurs jusqu'à la mi-2007. Par la suite, la vigueur de l'économie et de l'immigration, combinée avec la forte dynamique du marché, a rapidement rendu celui-ci de nouveau favorable aux vendeurs au début de 2008. Après avoir atteint son point culminant au troisième trimestre, ce déséquilibre s'est atténué et le marché est vite revenu à l'équilibre à la fin de 2008. Depuis le début de 2009, il favorise davantage les acheteurs.

Figure 2

Repli attendu des ventes S.I.A.®

Ventes S.I.A.®, région de St. John's



Sources : ACI, prévisions de la SCHL pour 2009 et 2010
S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Nota : Données S.I.A.® relatives à la région de [illegible] (St. John's) non disponibles avant l'année civile 2008.

Il y a un peu plus d'un an, les principaux indicateurs faisaient état d'un marché vendeur. Cette situation s'est maintenue jusqu'au quatrième trimestre de 2008, la demande ayant faibli durant les deux derniers mois de l'année. Une bonne part de la forte activité qu'a connue le marché de la revente l'an dernier est le résultat de l'optimisme qu'ont engendré l'excédent budgétaire du gouvernement terre-neuvien, l'annonce du projet d'exploitation pétrolière Hebron puis la signature

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

d'une entente officielle à ce sujet, ainsi que d'autres grands projets comme l'usine hydrométallurgique de Vale Inco à Long Harbour. Par suite de ces annonces, des acheteurs ont conjecturé une hausse importante de la valeur de l'immobilier, et celle-ci s'est produite – à hauteur d'environ 20 %. La tension du marché de l'existant, provoquée par une demande sans précédent et une importante baisse du stock de propriétés à vendre, a mis à mal les acheteurs, mais fait le bonheur des vendeurs durant cette période. Toutefois, le nombre des ventes a fléchi après le pic du troisième trimestre de 2008 et le marché est demeuré lent au début de 2009. Cette année, il y a eu très peu d'offres multiples ou d'offres faites au prix ou au-dessus du prix demandé. Aussi, le stock s'est accru d'environ 35 % et les habitations inscrites sont beaucoup plus longues à vendre. Les prix, cependant, ne bougent pas. Après avoir atteint son point culminant au paroxysme du marché vendeur en 2008, le rapport des ventes aux inscriptions courantes a chuté, marquant la fin de la période faste dont jouissaient depuis peu les vendeurs. On peut donc s'attendre à ce que le marché local de la revente demeure plus équilibré et soit un peu plus favorable aux acheteurs jusqu'à la fin de 2009.

Léger ralentissement de la croissance des prix

La dynamique du marché de la revente étant plus normale, il faut s'attendre à ce que la croissance des prix se poursuive, mais ralentisse un peu en 2009 et 2010. Après s'être accru de 20 % en 2008 pour s'établir à 187 571 $, le prix S.I.A.® moyen devrait progresser de près de 6 % en 2009 et terminer l'année à 198 000 $, puis gagner encore 3 % en 2010 et atteindre 204 000 $. Comme, une fois de plus, le segment des propriétaires désirant acquérir une habitation à un cran supérieur est très actif sur le marché, ce sont les maisons de deux étages qui connaîtront la hausse de prix la plus marquée durant la période visée par les prévisions. Les frais de possession actuels continueront de modérer la demande de maisons de cette catégorie chez les accédants à la propriété. Pour ces derniers, les maisons de plain-pied, avec ou sans appartement au sous-sol, les jumelés et les maisons en rangée resteront vraisemblablement une option intéressante.

Marché du neuf

La demande d'habitations neuves se modérera

À cause de la présente incertitude économique, la demande de logements neufs croîtra moins vite en 2009, mais elle devrait s'améliorer en 2010, en particulier dans la région de St. John's. La timide croissance de l'emploi et du revenu sera compensée par la faiblesse des taux hypothécaires et l'afflux constant d'immigrants, ce qui soutiendra la construction résidentielle locale. Même si on s'attend à une diminution des mises en chantier comparativement au sommet de 33 ans qu'elles ont atteint en 2008, la demande d'habitations neuves se maintiendra. Elle sera engendrée par des tendances économiques et démographiques favorables, ainsi que par l'afflux incessant de nouveaux arrivants, en raison de l'annonce récente de grands projets industriels. La vigueur relative des ventes de logements sera également propice au maintien d'un bon rythme de construction résidentielle dans la région métropolitaine pendant la période à l'étude. Toutefois, l'accroissement continu des prix, combiné avec la hausse des droits d'aménagement et des coûts de construction, entravera la demande d'habitations neuves. En revanche, des acheteurs continueront d'avoir du mal à trouver un logement existant qui convient à leurs besoins et pourraient au bout du compte en acquérir un neuf. Cette situation ne devrait pas sensiblement changer, car la demande de logements demeurera stable. En conséquence, on prévoit que le nombre des mises en chantier reculera un peu cette année pour s'établir à 1 550, puis augmentera en 2010 et atteindra 1 800.

Activité stable dans le segment des collectifs

La construction de collectifs devrait demeurer stable durant la période à l'étude; on prévoit 350 unités en 2009 et 400 en 2010. Comme les maisons individuelles avec appartement au sous-sol coûtent plus cher et prennent plus de temps à construire, elles continueront de diminuer en nombre, les acheteurs optant pour les maisons individuelles classiques, meilleur marché. Des ménages de plus petite taille et le vieillissement de la population continueront vraisemblablement à stimuler le marché de la copropriété de St. John's, et les mises en chantier devraient augmenter dans les prochaines années. La croissance du revenu et la faiblesse des taux hypothécaires pousseront les accédants à la propriété à acheter des maisons en rangée et des

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

jumelés neufs. Les prix sans précédent des logements devraient aussi accroître la demande de ces catégories d'habitation en 2009 et 2010 parmi les acheteurs à revenu moins élevé.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation restera bas

Plusieurs facteurs feront en sorte que le taux d'inoccupation demeurera bas cette année et en 2010. Comme les frais de possession ont atteint un sommet, les ménages locataires continueront d'accéder à la propriété en petit nombre. Par contre, l'émigration des 18-24 ans se poursuivra, ce qui aura encore une fois pour effet de pousser le taux d'inoccupation à la hausse. On sait en effet que 80 % environ des personnes de ce groupe d'âge ont tendance à louer un logement et forment ainsi une part importante du bassin local de locataires. L'investissement dans l'habitation locative n'entraînera qu'une expansion minime de l'offre d'appartements cette année et l'an prochain. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois logements devrait s'établir à 1,0 % en 2009 et à 1,5 % en 2010. Ce taux demeurant bas, il est à prévoir que les loyers augmenteront, d'une part, parce que les propriétaires-bailleurs tenteront de recouvrer l'accroissement des dépenses entraînées par l'entretien de leurs logements et, d'autre part, parce que la diminution du nombre d'unités vacantes et l'augmentation du coût de l'énergie exercent des pressions à la hausse sur les loyers. Ces derniers devraient monter à 700 $ par mois cette année et à 725 $ en 2010.

Tendances de l'économie

Économie locale

Malgré la situation économique mondiale, la planification du projet Hebron et le début de la construction de l'usine de Vale Inco en avril continuent de stimuler l'économie locale et de soutenir le moral des consommateurs. Ces derniers, qui ont grandement favorisé la croissance économique en 2008 par les dépenses qu'ils ont engagées pour des biens de consommation, l'automobile et le logement, devraient se montrer un peu plus prudents en 2009. L'ingénierie du projet Hebron contribuera à la vigueur du secteur pétrolier local, et des occasions d'affaires seront bientôt offertes aux entreprises de services et d'approvisionnement. Par contre, la baisse escomptée de la production pétrolière en mer modérera la croissance du PIB en 2009. En 2008, celle-ci a diminué de 6,9 % par rapport à 2007 en raison des baisses d'extraction dans les champs pétrolifères White Rose et Terra Nova. La diminution de la production des champs extracôtiers ralentira la croissance économique en 2009 et 2010, même si celle-ci profitera, au bout du compte, d'un accroissement des redevances pétrolières qu'Hibernia apporte à la province. Le bas prix des produits de base a eu pour effet de réduire ou d'interrompre l'exploration et l'extraction minières dans la région intérieure de Terre-Neuve et au Labrador. Toutefois, une reprise globale du secteur des ressources naturelles améliorera la croissance économique en 2010. Le secteur des pêches bénéficiera peut-être des récentes dépréciations du carburant et du dollar canadien, mais la demande et les prix mondiaux demeurent faibles pour bien des espèces. Après avoir crû de 7,9 % en 2007, puis de 1,8 % en 2008, le PIB réel de Terre-Neuve devrait diminuer de 5,0 % en 2009 avant de remonter de 1,5 % en 2010.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Resumé des prévisions RMR de St. John's Printemps 2009							
	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	NA	NA	3,835	3,450	-10.0	3,575	3.6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	7,292	7,416	7,520	7,000	-6.9	6,850	-2.1
Prix moyens S.I.A.® ($)	139,542	149,258	187,571	198,000	5.6	204,000	3.0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	985	1,174	1,485	1,200	-19.2	1,400	16.7
Logements collectifs	290	306	378	350	-7.4	400	14.3
Tous types de logement confondus	1,275	1,480	1,863	1,550	-16.8	1,800	16.1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	202,698	211,123	230,473	260,000	12.8	270,000	3.8
Prix médian ($)							
Logements individuels	175,812	189,900	200,000	225,650	12.8	234,250	3.8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	3.7	5.0	19.6	12.5	n/a	5.0	n/a
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	5.1	2.6	0.8	1.0	0.2	1.5	0.5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	635	614	630	650	6.0	725	11.0
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.80	-1.90	5.29	0.49
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.64	-1.42	5.94	0.30
Nombre annuel d'emplois	93,400	94,500	98,000	99,500	1.5	101,900	2.4
Croissance de l'emploi (%)	3.4	1.2	4.2	1.5	n/a	2.4	n/a
Taux de chômage (%)	8.1	6.9	7.8	8.0	n/a	7.5	n/a
Migration nette [1]	1,051	2,000	1,500	1,750	16.7	2,000	14.3

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 et 2008 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64273_2009_B01